

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia disebutkan pengertian mengenai tanah, yaitu permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali. Pengertian tanah diatur dalam Pasal 4 UUPA dinyatakan sebagai berikut :*“Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.”*

Dengan demikian, yang dimaksud istilah tanah dalam Pasal di atas ialah permukaan bumi. Makna permukaan bumi sebagai bagian dari tanah yang dapat dihaki oleh setiap orang atau badan hukum. Oleh karena itu, hak-hak yang timbul di atas hak atas permukaan bumi (hak atas tanah) termasuk didalamnya bangunan atau benda-benda yang terdapat di atasnya merupakan persoalan hukum. Persoalan hukum yang dimaksud adalah persoalan yang berkaitan dengan dianutnya asas-asas yang berkaitan dengan hubungan antara tanah dengan tanaman dan bangunan yang terdapat diatasnya.¹

Karena hal itu, maka setiap perbuatan hukum yang berhubungan dengan tanah, misalnya pembuatan sertifikat tanah, diperlukan suatu instansi

¹ Supriadi, 2007, *Hukum Agraria*, Jakarta: Sinar Grafika, Hal. 3

yang mengurusnya, seperti camat, PPAT dan BPN, supaya tidak terjadinya peristiwa hukum dalam penggunaan hak atas tanah, seperti banyak terjadi di Indonesia.

Untuk mengatur mengenai tanah tersebut pemerintah telah mengeluarkan peraturan antara lain dengan dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar-Dasar Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah.

Kepemilikan tanah ditandai adanya dengan Hak Milik, menurut Pasal 20 Undang-Undang Pokok Agraria mengatakan bahwa Hak Milik adalah Hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 (semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial). Penjelasan Pasal 20 UUPA ini menuturkan mengenai sifat Hak milik itu adalah turun temurun maksudnya bahwa Hak Milik atas tanah tersebut tidak hanya berlangsung selama hidup pemegang Hak Milik atas tanah, tetapi juga dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya apabila pewaris meninggal dunia, oleh karena itu Hak Milik jangka waktunya tidak terbatas.. Adapun yang membedakannya dengan hak-hak lainnya yaitu Hak milik adalah Hak yang “terkuat dan terpenuh” yang dapat dipunyai orang atas tanah.²

Untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah, maka pemerintah menyediakan suatu lembaga baru yang dahulunya tidak dikenal dalam hukum adat yaitu lembaga pendaftaran.

²A.P.Parlindungan, 1986, *Aneka Hukum Agraria*, Bandung: Alumni, hal.92.

Dilakukannya Pendaftaran tanah sangat berguna bagi pemegang hak atas tanah terutama untuk memperoleh bukti kepemilikan hak milik, dengan demikian dikeluarkannya sertifikat hak atas tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Dalam rangka menjamin kepastian hak dan kepastian hukum atas tanah, UUPA telah menggariskan adanya keharusan untuk melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia, sebagaimana diamanatkan Pasal 19 UUPA.³ Pasal tersebut mencantumkan kerentuan-ketentuan umum dari pendaftaran tanah di Indonesia, yaitu

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
2. Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 Pasal ini meliputi :
 - a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah.
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.

³ Rini Andayani, *Kekuatan Hukum Sertifikat Tanah Pengganti (studi di Kantor Pertanahan Kota Semarang)*, Unissula Institutional Repository, 2016, hal. 2. Diunduh pada 8 Juli 2017, Pukul 12.32 WIB.

4. Dalam peraturan pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (2) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari biaya-biaya tersebut.

Sebagai penyempurna dari peraturan sebelumnya, Pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Adapun tujuan dari pendaftaran tanah menurut Pasal 3 Peraturan Pemerintah Tahun 1997 dari adalah :

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Melihat fungsi sertifikat tanah adalah sebagai alat bukti yang kuat dan memberikan suatu kepastian hukum terhadap kepemilikan atau penguasaan suatu bidang tanah oleh badan hukum, maka pemegang sertifikat tanah akan berusaha untuk menjaga sertifikat tanah tersebut dengan baik.

Dalam praktinya terdapat beberapa masalah dalam penerbitan sertifikat hak atas tanah. Permasalahan yang timbul antara lain adanya

kesalahan di bagian data fisik mengenai pengukuran yang timbul akibat kesalahan dari pihak pemilik tanah yang tidak memberikan batasan atau patokan secara jelas mengenai tanah yang dimilikinya.

Berdasarkan latar belakang masalah diatas dan mencermati hal-hal yang mungkin timbul dari segala permasalahan diatas, maka penelitian hukum ini penulis memilih judul : “ **PENYELESAIAN SENGKETA DATA FISIK SERTIFIKAT TANAH DI KANTOR PERTANAHAN(Studi Kasus di Badan Pertanahan Nasional Karanganyar)**”

B. Pembatasan dan Rumusan Masalah

1. Pembatasan Masalah

Untuk menentukan ruang lingkup maupun objek penelitian sehingga kajian dapat dilaksanakan secara lebih terarah, fokus pada sasaran yang dikaji, serta menghindari perluasan masalah agar lebih mudah untuk dipahami, maka penulis melakukan pembatasan masalah mengenai tinjauan yuridis penyelesaian sengketa data fisik sertifikat tanah di badan pertanahan nasional (studi kasus badan pertanahan karanganyar).

2. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang yang telah disampaikan diatas, maka penulis merumuskan permasalahan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Bagaimana terjadinya sengketa data fisik sertifikat tanah di kantor pertanahan karanganyar ?

- b. Bagaimana upaya penyelesaian sengketa data fisik sertifikat tanah di kantor pertanahan karanganyar ?

C. Tujuan Penelitian dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian :

Adapun yang menjadi tujuan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut

- a. Untuk mengetahui terjadinya sengketa data fisik sertifikat tanah di kantor pertanahan karanganyar.
- b. Untuk mengetahui upaya penyelesaian sengketa data fisik sertifikat tanah di kantor pertanahan karanganyar.

2. Manfaat Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang telah di sampaikan penulis diatas, manfaat yang ingin dicapai dalam penelitian hukum ini adalah sebagai berikut :

a. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi pengembangan ilmu hukum di Indonesia dan khususnya Hukum Perdata, terutama mengenai penyelesaian sengketa data fisik sertifikat tanah di kantor pertanahan karanganyar.

b. Manfaat praktis

- 1) Untuk lebih mengembangkan penalaran, membentuk pola pikir dinamis, sekaligus untuk mengetahui kemampuan penulis dalam menerapkan ilmu yang diperoleh.

- 2) Untuk mengetahui permasalahan yang timbul serta berusaha untuk memberikan masukan dalam bentuk pemikiran mengenai penyelesaian sengketa data fisik sertifikat tanah di kantor pertanahan karanganyar.

D. Kerangka Pemikiran

Sertifikat hak atas tanah mempunyai peran sangat penting dalam pembuktian kepemilikan hak atas tanah. Sehingga perlu diperhatikan segala pengaturan hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak dan penyelesaian apabila muncul sengketa. Hal ini mengingat tanah mempunyai hal ekonomis.

Penerbitan sertifikat tanah adalah bukti kepemilikan atas hak tanah yang kuat tidak dapat dipungkiri apabila akan jadi permasalahan dikemudian hari. Permasalahan tersebut misal penerbitan sertifikat hak atas tanah akibat peralihan hak yang cacat hukum, penerbitan sertifikat berdasarkan alas hak diatas tanah, beberapa kendala penerbitan sertifikat hak atas tanah, serta penerbitan sertifikat tanah yang mengandung sengketa data fisik. Sehingga hal tersebut sangat merugikan pemegang hak atas tanah. Perihal tersebut maka pemilik dari sertifikat segera bertindak secepatnya untuk mengurus dikantor pertanahan untuk mendapatkan sertifikat pengganti hak atas tanah yang hilang, rusak, atau cacat hukum tersebut.⁴ Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 57 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang pendaftaran Tanah, “Atas permohonan pemegang hak diterbitkan sertifikat”.

⁴ Sudarsono, 1995, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta :Rineka Cipta, Hal .49-50

Penerbitan sertifikat tanah ditujukan untuk kepentingan pemegang hak atas tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum, sertifikat tanah mempunyai nilai lebih sebab dibandingkan dengan alat bukti lain. Sertifikat merupakan alat bukti yang kuat dan diakui secara hukum. Sebagaimana disebutkan Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2) dan pasal 38 ayat (2) Undang-Undang pokok Agraria. Sertifikat merupakan tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, Hal ini sesuai dengan sistem publikasi yang digunakan dalam pendaftaran tanah.⁵

E. Metode Penelitian

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis empiris. Yuridis yaitu mengkaji konsep normatifnya atau peraturan perundang-undangannya. Sedangkan empiris yaitu mengkaji pada kenyataan yang ada terhadap adanya sengketa data fisik sertifikat tanah di kantor Badan Pertanahan Nasional Karanganyar.

2. Jenis penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif, karena bermaksud menggambarkan dan menjelaskan tentang hal-hal yang terkait dengan objek yang diteliti, yaitu sengketa data fisik sertifikat tanah di kantor Badan Pertanahan Nasional Karanganyar .

⁵Tampil Ansari Siregar, 2005, *Mempertahankan Hak Atas Tanah*, Medan: Multi Grafik, Hal. 104.

3. Jenis Data

Sumber data yang dibutuhkan dalam penelitian ini adalah sebatas data sekunder yang dapat dibedakan menjadi:

a. Bahan Hukum Primer

Data fisik yang diperoleh dari kantor Badan Pertanahan Nasional Karanganyar.

b. Bahan Hukum Sekunder

Berupa dokumen- dokumen tertulis, peraturan perundang-undangan dan literatur-litelatur yang berkaitan dengan objek penelitian ini.

c. Bahan Hukum Tersier

Kamus Hukum

4. Metode Pengumpulan Data

a. Studi Kepustakaan

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini dengan studi kepustakaan yaitu mencari, menginventarisasi, dan mempelajari peraturan perundang-undangan, buku, pendapat para sarjana dan data sekunder lainnya yang dapat digunakan sebagai bahan dalam penelitian ini.

b. Wawancara

Wawancara merupakan suatu teknik pengumpulan data dengan cara bertanya langsung kepada narasumber mengenai masalah yang diteliti.

Wawancara ini dilakukan dengan pihak terkait di kantor Badan Petanahan Nasional Karanganyar.

5. Metode Analisis Data

Data yang telah terkumpul dan telah diolah akan dibahas dengan metode normatif kualitatif, yakni suatu pembahasan yang dilakukan dengan cara mempelajari data-data yang telah diperoleh dan diolah, berdasarkan norma-norma hukum, doktrin-doktrin hukum dan teori ilmu hukum yang ada. Kemudian dihubungkan dengan data-data yang diperoleh penulis di lokasi penelitian baik dari studi kepustakaan maupun wawancara, yang kemudian disusun secara sistematis untuk ditaris sebuah kesimpulan.

F. Sistematika Penelitian

Penulisan ini terdiri dari empat bab yang disusun secara sistematis. Untuk mempermudah dalam melakukan analisis, pembahasan serta penjabaran dari penelitian yang dilakukan oleh penulis, maka penulis menyusun sistematika penelitian sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

- A. Latar Belakang Masalah
- B. Pembatasan Dan Rumusan Masalah
- C. Tujuan Penelitian
- D. Manfaat Penelitian
- E. Kerangka Pemikiran
- F. Metode Penelitian

G. Sistematika Penelitian

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Pengertian Hukum Tanah

B. Pengertian Hak Atas Tanah

1. Hak Milik
2. Hak Guna Usaha
3. Hak Guna Bangunan
4. Hak Pakai
5. Hak Pengelolaan (HPL)

C. Pengertian Pendaftaran Tanah

D. Pengertian Sertifikat Hak Atas Tanah

E. Fungsi Sertifikat Hak Atas Tanah

F. Pengertian Sengketa Hukum Atas Tanah

G. Mekanisme Penyelesaian Sengketa Hukum

1. Pengaduan
2. Penelitian
3. Pencegahan Mutasi
4. Musyawarah
5. Penyelesaian Melalui Pengadilan

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

- A. Terjadinya Sengketa Data Fisik Sertifikat Tanah Di Kantor Pertanahan Karanganyar
- B. Upaya Penyelesaian Sengketa Data Fisik Sertifikat Tanah Di Kantor Pertanahan Karanganyar

BAB IV PENUTUP

- A. Kesimpulan
- B. Saran